

BYplan 2030

PLANBESTEMMELSER

Kommunedelplan Elverum byområde



BYPLAN2030

30 mai 2018



INNHALDSFORTEGNELSE

1. GENERELLE BESTEMMELSER	4
1.1 FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER.....	4
1.2 PLANKRAV	4
1.3 UTBYGGINGSAVTALER.....	5
1.4 ENERGI.....	5
1.5 REKKEFØLGEKRAV.....	6
1.6 BARN OG UNGES INTERESSER	7
1.7 UNIVERSELL UTFORMING	7
1.8 RIVINGSTOMTER OG MIDLERTIDIG BRUK AV AREALER.....	8
1.9 UTEOPPHOLDS- OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE.....	8
1.10 SKILT OG REKLAME – VEDTATT I SAK 075/19 DEN 19.06.2019, SE EGET VEDLEGG.	9
1.11 PARKERING	9
1.12 MILJØKVALITET	10
1.13 ESTETIKK OG BYGGESKIKK	11
1.14 VANNMILJØ.....	12
1.15 HENSYN TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ.....	12
1.16 FREDET BEBYGGELSE OG ANLEGG, HENSYNSZONE H730	12
2. BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	13
2.1 BOLIG – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE.....	13
2.2 BOLIG – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE	13
2.3 FORTETTING.....	14
2.4 BYGGEGRENSER I BOLIGOMRÅDER.....	14
2.5 HANDEL/FORRETNING	15
2.6 NÆRINGSVIRKSOMHET	16
2.7 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	17
2.8 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	17
2.9 FORSVARET	17

3.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	17
3.1	AVKJØRSLER	17
3.2	VEGER.....	17
3.3	LEDNINGSANLEGG (LAVSPENT, FIBER, TELEFON M.M.)	18
3.4	KRAV TIL VANN OG AVLØP.....	18
3.5	SNØDEPONIER	18
3.6	JERNBANE	18
4.	GRØNNSTRUKTUR.....	18
5.	LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER(LNF)	19
5.1	GENERELT BYGGEFORBUD	19
6.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	19
7.	SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER	20
7.1	FLOMSONE	20
7.2	STØYSONE.....	20
7.3	FARESONE - HØYSPENT	20
8.	SONE MED SÆRLIGE HENSYN	21
8.1	HENSYNSSONE NATURMILJØ	21
8.2	HENSYN LANDBRUK.....	22
8.3	HENSYN FRILUFTSLIV	22
8.4	HENSYN NATURMILJØ(H560).....	22
8.5	BEVARING KULTURMILJØ(H570)	22
9.	SONER FOR BÅNDLEGGING I HHT ANDRE LOVER	23
9.1	BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (SONE H730).....	23
10.	RETNINGSLINJER FOR IKKE JURIDISK BINDENDE VEGLENKER I PLANKARTET	23

1. Generelle bestemmelser

Rettslig bindende bestemmelser som inngår i arealdelen med hjemmel i Plan- og bygningsloven (PBL) kap 11 er nummerert og uthevet med ramme. Øvrig tekst er retningsgivende ved behandling av enkeltsaker.

1.1 Forholdet til gjeldende planer

PBL §1-5

Kommunedelplanen med tilhørende bestemmelser erstatter tilsvarende område i delplan for Elverum byområde med tilhørende bestemmelser, vedtatt 22.06.2011.

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. plan- og bygningslovens kap. 11. Regulerings- og bebyggelsesplaner, samt kommunedelplan for overordnet vegsystem plan-ID 2016005Alt0 vedtatt før denne planen, gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen. Ved motstrid går denne kommunedelplanen foran.

Der kommunedelplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk vil de deler av eldre reguleringsplan som er i motstrid med kommunedelplanen tilsidesettes så langt det er motstrid. Arealformål i kommunedelplanen er ikke i motstrid til mer detaljert underformål til samme arealkategori i reguleringsplan. Tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner detaljerer og utfyller arealformålene i kommunedelplanen.

Kommunedelplanens oppgave er å angi hovedtrekkene i arealbruken, jf. PBL §11-5. I kommunedelplankartet gjengis derfor kun dominerende arealformål. For eksempel vil vegsystemer og mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommunedelplankartet. Kommunedelplanen viser hovedformål for slike områder, og har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål.

De generelle bestemmelsene i kommunedelplanen går foran eldre reguleringsplaner der det er motstrid, og supplerer eldre reguleringsplaner på punkter der disse er tause. Kommunedelplanen vil bl.a. overstyre de eldre reguleringsplanene i forhold til utnyttelsesgrad, parkeringskrav og krav til uteopphold.

1.2 Plankrav

PBL 11-9 nr 1

For areal som på plankartet er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg (pbl §11-7, nr. 1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-7, nr.2) tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før området inngår i reguleringsplan.

For boligområder tidligere dekket av plan 2 eller i andre ureglurte områder, er det krav om regulering ved utbygging av 4 boenheter eller flere.

Vestad (S1, S2) – nye tiltak kan ikke etableres før tiltaket inngår i vedtatt reguleringsplan. Unntatt er mindre tiltak i eksisterende boligområder som ikke hindrer senere gjennomføring av overordnet plan.

Ydalir

Masterplanen for Ydalir (Utarbeidet av Elverum Tomteselskap AS) skal ligge til grunn for utarbeidelse av detaljreguleringsplaner innenfor området Ydalir.

1.3 Utbyggingsavtaler

PBL § 11-9 nr 2

Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommunedelplanens arealdel er avsatt til og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, samt forsvaret. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av planarbeid.

Utbyggingsavtalen vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklare rettighet til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt. I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om bygningers utforming.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av rekkefølgebestemmelser i kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

1.4 Energi

1.4.1 Fjernvarme

PBL § 27-5

Tilknytningsplikt ihht. § 27-5 innenfor konsesjonsområde til fjernvarme fastsettes i reguleringsplan. For eldre regulerte områder gjelder tilknytningsplikt innenfor det til enhver tid godkjente konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal bebyggelsen tilknyttes anlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 500 m². Der det innenfor

planområde for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.
Alternative energikilder kan brukes der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige bedre enn tilknytning til fjernvarme.

1.4.2 Ydalir

PBL § 29-5

Innenfor byggeområdene i Ydalir (B7-B13) bør det legges til grunn passivhusstandard eller bedre for ny bebyggelse.

Masterplanen for Ydalir (Utarbeidet av Elverum Tomteselskap AS) skal ligge til grunn for valg av energiløsninger og energistandard for utbygging innenfor området Ydalir.

1.5 Rekkefølgekrav

PBL § 11-9 punkt 4

1.5.1 Generelle krav

I områdene der det er krav til reguleringsplan før utbygging, skal det innarbeides rekkefølgebestemmelser. I disse områdene kan utbygging ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert eller er sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:

- Kjørveg, parkering, trafiksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering (jf teknisk forskrift).
- Løsning for gående og syklende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skole, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
- Løsning for gående og syklende fra virksomhets hovedinngang og til off. parkeringsplass/besøksparkering og til offentlig veg/gangveg.
- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannsløkking.
- Areal for lek og rekreasjon.
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner m.v.).

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at reguleringsplanen får de kvaliteter som er nødvendig for å sikre oppnåelse av overordnede målsetninger.

Hva som anses som nødvendig fastsettes i reguleringsplan. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene. Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for trinnsvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.

1.5.2 Spesielle krav

Ved regulering av områdene B2 – B4, skal det settes av en tomt for barnehage.
Ved planlegging innenfor Sentrumsformål S1 på Vestad skal det settes av en tomt for barnehage.

1.5.3

PBL § 11-9 nr. 4

I byggeområdene B1-B16, B20, B23, B24, S1-S2 og F10 kan ny bebyggelse ikke tas i bruk før tilliggende offentlig trafikkareal er bygd/oppgradert som planlagt i reguleringsplan.

1.5.4

PBL § 11-9 nr. 4

I byggeområde B24 kan ny bebyggelse ikke tas i bruk før gang- og sykkelveg gjennom området er bygd som planlagt i reguleringsplan.

1.6 Barn og unges interesser

PBL §§ 11-9 nr 5 og 6

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes særskilt, jf Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelsen.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller grønnstruktur som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

1.7 Universell utforming

PBL § 11-9 punkt 5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivare tatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer.

- Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig tilgjengelige.
- Informasjon skal være godt tilrettelagt for alle brukergrupper i offentlige byrom og ved kollektivknutepunkter.
- Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet.
- Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres.
- Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggs løsninger.

For bygninger gjelder bestemmelser i teknisk forskrift (TEK).

1.8 Rivingstomter og midlertidig bruk av arealer

PBL 11-9 nr 6

Rivingstomter skal opparbeides med midlertidig grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Annen midlertidig bruk (parkering, lagring o.l.) tillates ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen.

1.9 Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse

PBL§ 11-9 nr 5

Minste ute oppholdsareal (MUA)	
	Bestemmelser min. MUA i m² pr. boenhet
Konsentrert småhus (småhus i kjeder/rekker, fra 3-mannsboliger og flere, maks tre målbare plan)	75 m ² , der min. 10 m ² privat og min 25 m ² til felles uteopphold pr. boenhet av dette.
Lavblokk/høyblokk (leiligheter i tre plan og mere) Utenfor bykjernen	20 m ² , der min. 8 m ² er privat og min. 8 m ² er til felles uteopphold pr. boenhet.
Lavblokk/høyblokk Innenfor bykjernen Under 55 m ² BRA	Krav til 8 m ² felles uteopphold pr. boenhet.
Lavblokk/høyblokk Innenfor bykjernen Fra 55 m ² BRA og større	20 m ² , der min. 8 m ² er privat og min. 8 m ² til felles uteopphold pr. boenhet.
<p>Privat uteoppholdsareal kan løses på bakkeplan eller som balkong, terrasse/veranda. Ved regulering av nye boligområder kan takterasser vurderes. Det tillates takterasser inntil 3,5 meter fra bakkenivå i fortettingsprosjekter. Takterasse på øvrige plan tillates ikke i fortettingsprosjekter.</p> <p>I områder for sentrumsformål: I områder for sentrumsformål (og ved fortetting i bykjernen) innenfor eksisterende bebyggelse med nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser kan kravet til uteoppholdsareal reduseres. Ved fravik fra krav til MUA skal det gjøres kompensierende tiltak. Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntarealer/parker. Ved opprustning av nærliggende grøntarealer/parker må det foreligge tilfredsstillende sikkerhet for at disse områdene forblir grønne områder/parker, ved at de er regulert til formålet. Kompenserende tiltak skal gå fram av reguleringsbestemmelsene eller tiltaket. Trafikksikker adkomst til disse områder skal sikres.</p>	
<p>Nærlekeplass/uteoppholdsareal: Ved utbygging av 5 enheter eller flere utløses kravet til nærlekeplass. Alle boenheter skal innen en avstand på 100 meter ha en nærlekeplass på minimum 200 m² som betjener opp til 20 boenheter for eneboliger, eller 40 boenheter for konsentrert småhusbebyggelse. Kravet til felles uteopphold pr. boenhet løses som nærlekeplass.</p>	

Lekeplassen skal opparbeides parkmessig med belysning og inneholde minimum to lekeapparat og sittegruppe med bord og benker. Felles lekeplasser samt adkomster skal være universelt utformet, og den skal være tilgjengelig for allmennheten.

Områdelekeplass:

Områdelekeplasser skal settes av i tillegg til nærlekeplasser der hvor det etableres 100 eller flere boenheter. Alle boenheter skal innen en avstand på 250 meter ha en områdelekeplass med størrelse på minimum 2000 m². Størrelsen bør tilpasses antall enheter som er tilknyttet denne. Områdelekeplassen skal være egnet og tilrettelagt for aktiviteter som ballek, aking, sykling og lignende.

I mindre fortettingsprosjekter må krav til nærlekeplass og områdelekeplass vurderes opp mot fordeler av økt fortetting i eksisterende boligområder.

Kvalitetskrav ved alle lekeplasser:

- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen fare.
- Arealene skal ha gode lys- og solforhold.
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m.
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne.
- Minst 30 % av arealet for felles lekeplass og fellesareal/friområde/lekeplass skal ha universell utforming(iht. TEK).
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht. utomhusplan.

Avgrensning av bykjernen vises i planbeskrivelsen punkt 2.2.3.

1.10 Skilt og reklame – Vedtatt i sak 075/19 den 19.06.2019, se eget vedlegg.

PBL §11-9 punkt 5

1.11 Parkering

PBL §11-9 punkt 5

Formål	Antall p-plasser pr. boenhet	
	Bil	Sykkel
Enebolig og frittliggende småhus (enebolig og tomannsboliger)	Enebolig: Min. 2 Tomannsbolig: Min. 1,5	Ikke eget krav.
Konsentrert småhus (småhus i kjeder/rekker, fra 3-mannsboliger og flere, maks tre målbare plan)	Min. 1,5	Min. 2
Lavblokk/høyblokk utenfor bykjernen	Min. 1,2	Min. 1
Lavblokk/høyblokk innenfor	Ikke krav	Min. 1

bykjernen Under 55 m ² BRA		
Lavblokk/høyblokk innenfor bykjernen Fra 55 m ² BRA og større	Min. 0,5	Min. 1
Forretning/kontor/ tjenesteyting innenfor bykjernen	Min. 1 pr. 100 m ² BRA	Min. 1 pr. 100 m ² BRA
Forretning/kontor utenfor bykjernen	Min. 1 pr. 50 m ² BRA	Min. 1 pr. 100 m ² BRA
Industri	Min. 1 pr. 100 m ² BRA	Min. 1 pr. 300 m ² BRA.
Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Parkeringsplasser beregnes etter plassnorm på 18 m ² pr plass. Ved søknad om byggetillatelse skal framtidig garasjeplassering framkomme på situasjonsplan.		
Minimum 3 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Ved felles p-anlegg skal min 10 % av p-plasser være avsatt for elbil med lademulighet og være tilrettelagt for sambruk.		
Sykkelparkering skal løses på egen grunn og skal ligge hensiktsmessig i forhold til inngangspartiet på bakkeplan, evt. i egen låsbar bod.		

Avgrensning av bykjernen vises i planbeskrivelsen punkt 2.2.3.

1.12 Miljøkvalitet

1.12.1 Overvann

PBL §11-9 punkt 3,6 og 8

Ved ny bebyggelse og/eller større ombygginger/rehabiliteringer (fortetting eller nye områder) gjelder følgende hovedprinsipper:

- Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.
- Overvannskanaler, bekker m.m. tillates ikke lagt i rør. Ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes. Det tillates ikke økt påslipp til overvannskanal eller bekk som går over egen grunn.
- Ved fortetting, planlegging av nye bebyggelsesområder, gater/veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndtering vies ekstra oppmerksomhet. Bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredes.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.12.2 Støy

PBL 11-9 nr 6 og 11-8 tredje ledd bokstad a

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (p.t. T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i planområdet. Sumvirkninger av støy fra veg, jernbane og skytestøy fra Terningmoen m.m. må hensyntas.

Nye byggeområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal.

Avviksområde støy: Innenfor bykjernen (se definert bykjerne i planbeskrivelsen) samt S20 og S21 kan det ved regulering og i den enkelte byggesak vurderes om det skal tillates avvik fra retningslinje T-1442.

Ved søknad om tillatelse til bygging av boliger i avvikssonen skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer på boligen og på uteområder. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak.

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen skal utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50% av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

I områder med rød støysone bør det ikke tillates nye boenheter. For områder i gul støysone skal det gjøres en konkret vurdering av om en kan tillate nye tiltak. Der det er flere ulike støykilder skal det være strengere å gi tillatelser, enn der det kun er en støykilde.

Langs kommunale og private veger skal det tilstrebes støytiltak uten skjerm/vold langs vegen. Der hvor det må etableres skjerm skal dette gjøres med en helhetlig utforming. Bygningers plassering kan benyttes som lokal skjerming for utearealer. Skjerm/vold må ikke komme i konflikt med vegnorm m.t.p. tilstrekkelig grøftearealer, drift- og vegvedlikehold.

1.12.3 Luftkvalitet

PBL § 11-9 nr 6 og 8

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende jf. den til enhver tid gjeldende retningslinje (T-1520) for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

1.13 Estetikk og byggeskikk

PBL § 11-9 nr 6, jf § 29-2

Det skal stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet. Bebyggelse og anlegg skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde. Tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning skal vurderes i alle plan- og byggesaker.

Solenergisystem kan monteres under forutsetning av at det tas tilstrekkelige estetiske hensyn og at anlegget ikke medfører økt fare eller sjenanse.

Bruk av tre både i konstruksjon og i ytre overflater skal vurderes i alle byggeprosjekter, jf. kommunens treveileder.

1.14 Vannmiljø

PBL §11-9 nr 6

- Alle planforslag og tiltak etter pbl §1-6 som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma.

- Langs vassdrag skal det sikres og opprettholdes en kantsone med bredde 6 meter på hver side av vassdraget målt horisontalt regnet fra kanten ved normalvannføring.

- I sonen skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget. All tynning, hogst og etablering av åpninger innenfor sonene skal godkjennes av kommunen.

1.15 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1.15.1 Bevaring kulturmiljø (hensynssone H570)

PBL §11-9 nr. 7

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før det fattes vedtak.

Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

1.16 Fredet bebyggelse og anlegg, hensynssone H730

PBL §11-9 nr. 7

1. I disse sonene er det kulturminner som er fredet etter Kulturminneloven.
2. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene.
3. Eksisterende bebyggelse skal bevares med hovedkonstruksjon, fasadeinndeling og detaljer. Dette gjelder takform, takteking, panel/kledning, pipe, trapper, vinduer, dører, belistning, utsmykning, skilt, ol. Utskifting av originale elementer som ikke lar seg utbedre eller reparere skal erstattes med eksakte kopier både i form og materiale.

4. Det stilles krav til høy håndverksmessig kvalitet på alt som skal utføres på bebyggelse og anlegg.
5. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før det fattes vedtak.

2. Bebyggelse og anlegg

PBL §§ 11-10 og 11-11, jf § 11-8

2.1 Bolig – frittliggende småhusbebyggelse

Eksisterende eller nye boligområder for småhusbebyggelse skal ha følgende føringer: I boligområder der reguleringsplanene gjelder som detaljering av byplanen, eller for uregulerte boligområder innenfor byområdet skal følgende bestemmelser legges til grunn:

- a. Bolighus skal oppføres som frittliggende småhus med inntil 2 boenheter per eiendom.
- b. I byggeområder for frittliggende småhus skal prosent bebygd areal (% BYA) ikke overstige 30 %, inkludert areal til parkering. For planene Øverleiret plan-ID 199604, med tilhørende planendringer, Vestad Syd plan-ID 198301 med tilhørende planendringer samt Frydenlundvegen plan-ID 1998806 skal regulert utnyttelsesgrad fortsatt gjelde. Der eldre reguleringsplan er regulert med høyere utnyttelse enn dette skal tidligere vedtatt utnyttelsesgrad fortsatt gjelde.
- c. Ved vurdering av fortettingsprosjekter skal konsekvensene for trafiksikkerhet og trafikkavvikling på nærliggende veglenker og kryss vurderes. For tiltak som medfører økt trafikk inn på rv 2 ved Hanstad skal Statens vegvesen alltid forelegges saken. Ved byggesaker, uten plankrav, skal søknader forelegges vedkommende vegmyndighet for uttalelse før vedtak kan fattes.

Med frittliggende småhusbebyggelse menes ene- og tomannsboliger.

Økt utnyttelsesgrad for planene Øverleiret plan-ID 199604, med tilhørende planendringer, Vestad Syd plan-ID 198301 med tilhørende planendringer samt Frydenlundvegen plan-ID 1998806 kan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling. Hensyn til bygningsmiljø og bevaringsområder skal vektlegges ved vurdering av økt utnyttelse i disse områdene.

Ved fradeling for fortetting i etablerte boligområder skal det tilstrebes tomtestørrelser på minimum 600 m² for eneboliger, og minimum 750 m² for tomannsboliger (inkludert enebolig med sekundærleilighet). Ved vurdering av tomtens egnethet skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, solforhold, uteoppholdsareal samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og strøkets karakter.

2.2 Bolig – konsentrert småhusbebyggelse

Eksisterende eller nye boligområder for konsentrert småhusbebyggelse skal ha følgende føringer:

I byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse skal prosent bebygd areal (% BYA) ikke overstige 35 % BYA, inkludert areal til parkering, i nåværende boligområder. Nye byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse skal ha mellom 35% BYA og 40% BYA inkludert areal til parkering, krav settes ved regulering. Ved bygging av parkeringskjeller kan en høyere utnyttelse vurderes i det enkelte tilfelle.

Med konsentrert småhusbebyggelse menes rekkehus, kjeda eneboliger, og 4-6 mannsboliger.

2.3 Fortetting

Ved fortetting skal punkt 2.1 eller punkt 2.2 legges til grunn for prosjektet, avhengig av type fortetting som skal gjennomføres. Ved fortetting med 4 nye boenheter eller mer skal endringen tas gjennom en planprosess.

Dersom det er ønske om fortetting skal tiltakshaver på et tidlig tidspunkt kontakte kommunen for å få avklart rammer. Ved fortetting skal det tilstrebes samme lekeplassetthet og samme kvaliteter på lekeklassene som forutsatt for nye boligområder. Det skal i tillegg settes av tilstrekkelig areal for privat/felles uteopphold og for bil- og sykkeloppstilling.

Ved fradeling for fortetting i etablerte boligområder skal det tilstrebes tomtestørrelser på minimum 600 m² for eneboliger, og minimum 750 m² for tomannsboliger. Tomtens egnethet må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Type planprosess (full reguleringsendring eller mindre endring) i den enkelte sak skal avklares i dialog med administrasjonen i kommunen.

2.4 Byggegrenser i boligområder

PBL §11-9 nr 5

I reguleringsplaner der byggegrenser mot kommunal veg ikke fremkommer på plankart eller i bestemmelser, er byggegrense mot veg 5 m fra formålsgrense.

I uregulerte områder vil byggegrensen mot kommunal veg være 10 m fra senterlinje veg.

Langs riks- og fylkesveger gjelder vegloven og til enhver tid gjeldende vegnettsplanen for Hedmark der ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

2.5 Handel/forretning

2.5.1 Forretning - lokalsenter (F1-F5, F13 og F14)

Lokalsenter er : Søbakken (F1), Fjeldset (F2), Hanstad (F3 - F4), Prestmyrbakken (F13 - F14) og Vestad: Foseid (F5).

For F1-F5 og F13-14 tillates: Det tillates etablert handelsvirksomhet(dagligvare pluss eksempelvis frisør, kafe, bakeri og blomster) med maksimal utnyttelse på 3000 m² BRA med tilhørende lager og kontor. Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA = 70 %, inkludert parkering.

2.5.2 Forretning (F6, F7, F11, F12, F17)

Område Elgstua F6 – det tillates etablert hotell, bespisning og bensinstasjon.

Område Nordmo F7 – det tillates etablert kontor, forretning og bevertning.

Område F11, F17 – etablering av kontor og lagervirksomhet tillates.

Område Toftsaga F12 - det tillates etablert forretning/kontor, dagligvarehandel, samt forretninger for plasskrevende varer; herunder hvitevarer, trevarer, møbler, bilforretninger og verkstedfunksjoner med maksimal utnyttelse på 3000 m² BRA.

2.5.3 Forretning Nordmo og Elverum handelspark (F8, F14-F16)

For handelsområdene Nordmo (F8) og Elverum handelspark (Prestmyrbakken) (F14-F16) tillates følgende:

Forretning tillates for plass- og/eller transportkrevende varegrupper som møbler og hvitevarer, biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Nødvendig kontor- og lagerlokale som er knyttet til virksomheten tillates. Utvendig lagring tillates ikke.

Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA = 80 %.

2.5.4 Forretning Grindalsmoen (F9 og F10)

Innenfor disse områdene tillates etablert bedrifter innenfor handel, lett industri, entreprenørvirksomhet og verksted med nødvendige kontor og lagerlokaler. Det tillates etablert næringsvirksomhet som ikke bør lokaliseres innen bykjernen med hensyn til støy eller annen ulempe for omgivelsene.

For handelsområdene på Grindalsmoen (F9- F10) tillates følgende:

Forretning tillates for plass- og/eller transportkrevende varegrupper som møbler og hvitevarer, biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler, hagesentre. Nødvendig kontor- og lagerlokale som er knyttet til virksomheten tillates.

For handelsområde F10 tillates en forretning for detaljhandel på 2000 m² BRA, inkludert nødvendig lager og kontor.

Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA = 80 %.

2.6 Næringsvirksomhet

2.6.1 Næring(N6 – N10)

Innenfor disse områdene tillates etablert bedrifter innenfor lett industri, entreprenørvirksomhet, verksted m.m. og nødvendige kontor- og lagerlokaler til disse. Salg av varer knyttet til virksomheten tillates.

Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA = 80 %.

2.6.2 Næring – industri (N1-N5, N11- N15)

Innenfor disse områdene tillates etablert ulike former for industrivirksomhet, også etablering av tyngre industri. Forhold rundt støy, støv og trafikk til og fra virksomheten skal vurderes spesielt ved slike etableringer.

Etablering av næringsvirksomhet som håndverksbedrifter, verksted, entreprenørvirksomhet tillates.

Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA = 80 %.

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det oppføres bygninger og anlegg for offentlige og allmennyttige formål (barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, museum, kirke, forsamlingslokale o.l.) samt bolig- og næringsvirksomhet i begrenset omfang.

Institusjonsområder, inkludert skoler og barnehager, skal være grønne, åpne og tilgjengelige for allmennheten så langt det er mulig.

2.8 Andre typer bebyggelse og anlegg

Innenfor disse områdene tillates tekniske anlegg som trafostasjoner, damanlegg, avløpsrenseanlegg m.m.

2.9 Forsvaret

PBL § 11-7 nr 4

Forsvarets område på Terningmoen kan benyttes til militær aktivitet.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Avkjørsler

Nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra riks- eller fylkesveger skal plasseres og utformes i samsvar med den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler for Hedmark (jf. veglovens § 41). Rammeplan er en del av vegnettsplanen for Hedmark.

Etablering av nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkes-, riks- eller stamveger skal, dersom ikke avkjørsler er hjemlet i godkjent reguleringsplan, vurderes i henhold til den til enhver tid gjeldende vegnettsplan for Hedmark.

Etablering av nye adkomster langs kommunal veg skal vurderes av kommunen og utformes i henhold til kommunal vegnorm.

3.2 Veger

Kommunale og private veger i Elverum skal bygges etter krav i den kommunale vegnormalen og Statens vegvesens til enhver tid gjeldende håndbøker(N100 og N200 pr 2019).

3.3 Ledningsanlegg (lavspent, fiber, telefon m.m.)

Ledninger skal legges som jordkabel.

3.4 Krav til vann og avløp

PBL § 11-9 nr 3, §§27-1 og 27-2

- Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Vann og avløpsanlegg som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i hht. kommunens VA-norm.
- Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller konstruksjoner komme nærmere offentlige ledninger enn 4 meter fra senter va-anlegg.

3.5 Snødeponier

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Ved deponering av snø i eldre grustak i større omfang (> 8000m³) skal det vurderes behov for reguleringsplan, eller dispensasjon av midlertidig karakter. Forurensningsfare for grunnvann skal vurderes for det enkelte deponi. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag.

3.6 Jernbane

PBL § 11-7 nr 2

Innenfor formålet kan det etableres alle typer tekniske installasjoner for drift av jernbane. Byggegrense i uregulerte områder langs jernbanen er 30 m fra nærmeste spors midtlinje. Ved bygging nærmere enn 30 m skal tillatelse fra baneieier innhentes, uavhengig om området tidligere er regulert eller ikke.

4. Grønnstruktur

PBL §§ 11-10 og 11-11

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Ved etablering av grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, turveger, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensing i tettstedet og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig. Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med

utbyggingsprosjekter, men må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

Det skal sikres gode forbindelser til grønnstruktur og friluftsområder. Eksisterende gangforbindelser (turveier, stier, barnetråkk, snarveier) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel.

Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknede som fremmer aktivitet.

5. Landbruks-, natur og friluftsområder(LNF)

PBL § 11-7 nr 5

5.1 Generelt byggeforbud

I LNF-områder er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring (landbruksnæring). Det samme gjelder fradeling til slike formål. Tilbygg/påbygg til eksisterende boliger eller virksomheter i LNF-områder vil kunne tillates oppført uten dispensasjon i henhold til vanlige saksbehandlingsregler. Det samme vil gjelde for underordnede bygg som garasje, bod og lignende på bebygd eiendom. Gapahuker o.l. som fremmer almenhetens friluftsliv kan etableres. Plassering og tilrettelegging skal avklares med kommunen.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

PBL §11-11 nr 5

- a) Byggegrenser langs vassdrag gjelder alle arealbruksformål i planen. Avstandskravene gjelder ikke for områder hvor arealbruk og byggegrenser mot vassdrag er avklart i reguleringsplan.
- b) Tiltak etter pbl § 20-1 kan ikke settes i verk nærmere vassdrag enn 100 meter langs Glomma med sidevassdrag (Terningåa). Dette gjelder også bekkelukking. Avstanden måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
- c) Tilsvarende er det byggeforbud nærmere enn 20 m fra alle bekker, avstanden måles fra topp elveskråning.
- d) Byggeforbudet gjelder for alle bygge- og anleggstiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, f, j, k, l og m.

Byggeforbudet nærmere enn 20 m fra alle bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²) er både med årssikker og uten årssikker vannføring dersom de skiller seg tydelig fra omgivelsene, jfr gjeldende teknisk forskrift, p.t. TEK17 § 7.2.

Ved bygging nærmere enn 20 m fra mindre bekker skal det vurderes om det er behov for å

erosjonssikre elveskråningen. Ved liten høydeforskjell mellom bekk og omkringliggende byggeområder(elvesletter) skal flomfare vurderes.

7. Sikrings-, støy- og faresoner

PBL §11-8 a

7.1 Flomfare

Flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner der dette er aktuelt. Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom. Det kreves fagkyndig utredning av flomfare ved prosjektering av nye tiltak langs vassdrag som vist i hensynssone for flomfare (sone for 200-års flom med sikkerhetsmargin langs Glomma, samt aktsomhetsområder for flom) i temakart for flomfare. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig, og behovet for forebyggende sikringstiltak.

Vurdering av flomfare gjelder også i andre flomutsatte områder, uavhengig av om flomfaren er kartlagt på forhånd.

Sone for 200 års-flom med anbefalt sikkerhetsmargin er flomfarekartlagt og vises i plankartet med hensynssone 320. Ikkekartlagte sjøer og vassdrag med nedbørsfelt større enn 20 km² er vist i temakart for flomfare med hensynssone 320.

Vurdering av flomfare gjelder også i andre flomutsatte områder, uavhengig av om flomfaren er kartlagt på forhånd. NVEs retningslinje 2/2011: Flaum og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for dokumentasjon av flomsikkerhet.

Oppføring av erstatningsbygg må ta tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

7.2 Støysone

Støysone (H210 og H220) viser rød og gul støysone for Terningmoen skyte- og øvingsfelt. Se for øvrig bestemmelser og retningslinjer om støy.

Støysoner for vegtrafikkstøy langs riks- og fylkesveger, støysoner fra Terningmoen og helikopterstøy fra sykehuset er vist i eget temakart for risiko og sårbarhet.

7.3 Faresone - høyspent

Faresone høyspent (H370) viser de viktigste overføringsledningene. Ved tiltak nær høyspentledningene plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning. Det er ikke tillatt med ny boligbebyggelse innenfor hensynssonen.

Bygninger kan etableres forutsatt at avstand til kraftledningen overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Der kraftledninger fjernes eller omgjøres til jordkabel, opphører gjeldende hensynssoner. Justert hensynssone mot jordkabel må avklares med netteier. Interne byggegrenser på tomta videreføres der hensynssonen blir fjernet og framkommer i plankart. Mot grønnstruktur / LNF-områder gjelder 4m byggegrense. For byggegrense mot veg, se punkt 2.4.

8. Sone med særlige hensyn

(PBL § 11-8 c)

8.1 Hensynssone naturmiljø

Bestemmelser/restriksjoner for vannkilde, nedbørsfelt og influensområde Elverum vannverk

Området rundt Elverum vannverk er delt i 4 soner. Det som er beskrevet for en sone gjelder også for innenforliggende sone. Følgende aktiviteter tillates ikke:

Sone III

1. Etablering av ny industri som anses forurensingsfarlig av helsemyndighetene
2. Avfallsdeponier
3. Lagring av olje, mineralprodukter eller kjemiske forbindelser i nedgravde tanker

Sone II

4. Nydyrking og bakkeplanering
5. Anlegg som fører til økt utnyttelse av området
6. Drift av grustak
7. Avløpsledninger
8. Infiltrasjon
9. Ny bebyggelse med unntak av nytt vannverk, endringer (tilbygg etc.) av eksisterende bebyggelse kan godkjennes av Enhet Vann og avløp (VA), Elverum kommune
10. Spredning av naturgjødsel, og spredning av slam fra avløpsreanlegg
11. Lagring av kjemiske forbindelser, olje og oljeprodukter i større mengde enn det som er nødvendig for ett års forbruk i husholdning, jordbruk eller skogbruk. Tanker større enn 200 liter skal lagres under tak og på en slik måte at alt innhold samles opp ved en eventuell lekkasje.
12. Bruk av plantevernmidler kun etter nærmere avtale med Elverum kommune, enhet VA

Sone I

13. All bruk av plantevernmidler
14. All lagring av kjemiske forbindelser, olje og oljeprodukter
15. Nye veier som ikke er nødvendige for vannverket

Sone 0

16. All virksomhet ut over det som er nødvendig for vannverkets drift

Annen aktivitet som kan medføre konsekvenser for grunnvannskilden avklares med Elverum kommune, enhet vann- og avløp.

8.2 Hensyn landbruk

Innenfor disse områdene er det hensynet til landbruket som skal veie tyngst, da spesielt i forhold til nedbygging av dyrket mark. Omdisponering av dyrket mark tillates ikke.

8.3 Hensyn friluftsliv

Friluftslivet har fortrinnsrett foran annen bruk/tiltak. Hensynet til friluftsliv er viktig i alle markaområdene rundt byen.

a) Ved planlegging, tiltak og forvaltning i denne sonen skal hensynet til friluftslivsinteressene veie tungt. Ved etablering av tiltak som begrenser friluftslivet skal det finnes avbøtende tiltak som ivaretar det hensynet er rettet mot.

b) I hensynssonen tillates etablering av skiløyper (herunder lysløyper), stier/sykelstier, og enkle bygninger og anlegg for idrett og friluftsliv.

8.4 Hensyn naturmiljø(H560)

I området avmerket som hensynssone for stor elveør tillates ikke vesentlige inngrep som forringer naturtypen. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

8.5 Hensyn bevaring kulturmiljø(H570)

I områder avmerket som hensynssoner for kulturmiljø skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse og områdets særpregede miljø søkes bevart.

Ved tiltak innenfor dette området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturmiljøet, og det skal redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivare tatt. Plassering og volum av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før det fattes vedtak.

8.6 Fredet bebyggelse og anlegg, hensynssone H730

PBL §11-9 nr. 7

6. I disse sonene er det kulturminner som er fredet etter Kulturminneloven.
7. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene.

8. Eksisterende bebyggelse skal bevares med hovedkonstruksjon, fasadeinndeling og detaljer. Dette gjelder takform, takteking, panel/kledning, pipe, trapper, vinduer, dører, belistning, utsmykning, skilt, ol. Utskifting av originale elementer som ikke lar seg utbedre eller reparere skal erstattes med eksakte kopier både i form og materiale.
9. Det stilles krav til høy håndverksmessig kvalitet på alt som skal utføres på bebyggelse og anlegg.
10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før det fattes vedtak.

9. Soner for båndlegging i hht andre lover

(PBL § 11-8 d)

9.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (sone H730)

Tiltak innenfor områder / bygg båndlagt etter lov om kulturminner skal forholde seg til det gitte fredningsvedtak, og saken forlegges fylkeskommunen til uttalelse.

10. Retningslinjer for ikke juridisk bindende veglenker i plankartet

Nye ikke juridisk bindende veglinjer vist på plankartet har veiledende plassering, og endelige traseer vil bli avklart i videre planarbeid (kommunedelplan og /eller reguleringsplan). Planlegging av riksvegnett vil skje i regi av Statens vegvesen.